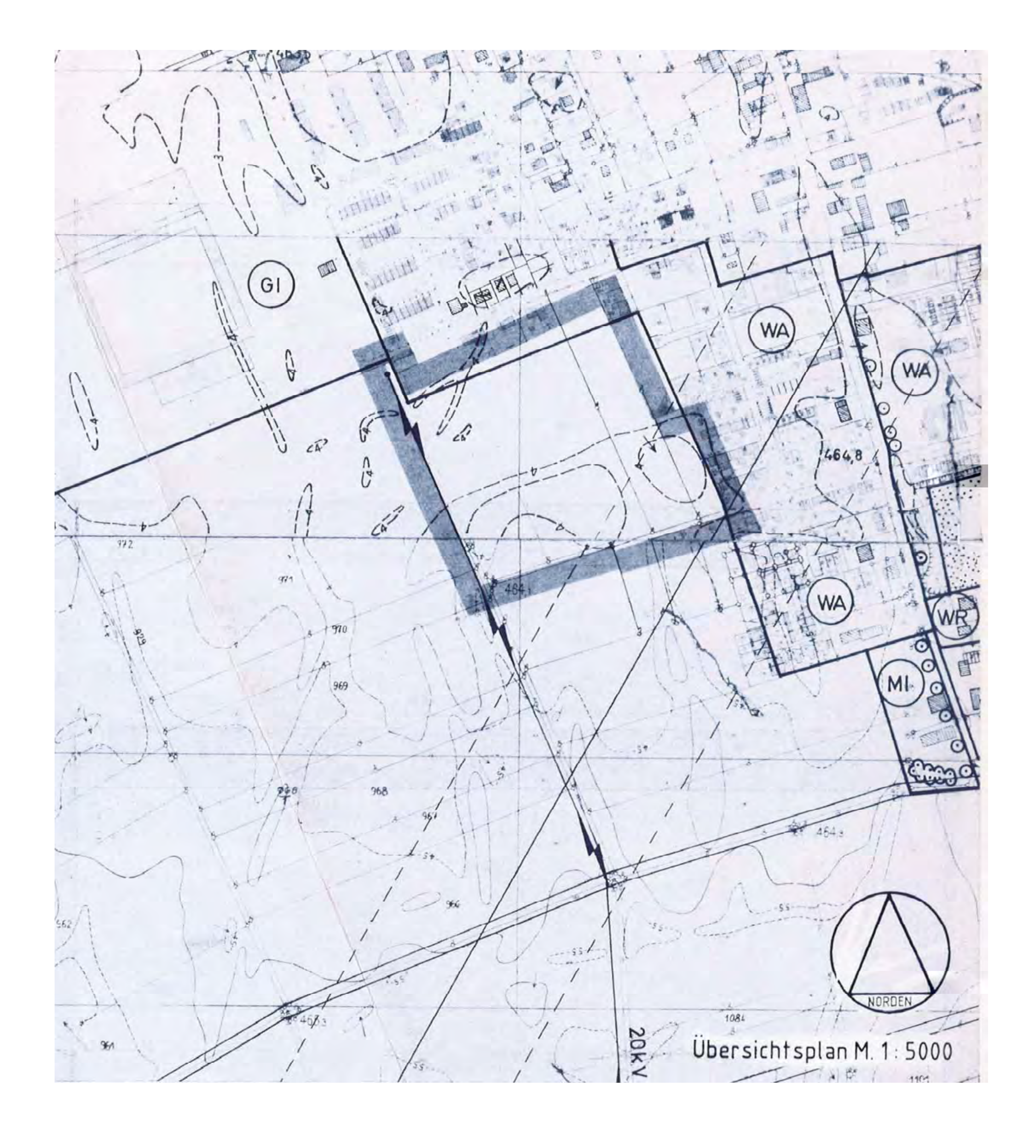
Gemeinde:	**NEUFAHRN b. FS**
Bebauungsplan:	Nr. 51 "Kindergarten"
Planfertiger:	PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN Körperschaft des öffentlichen Rechts - Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2 Az.: 610-41/2-25 Bearb.: Ho.
Grünordnung:	Beratend: Landschaftsarchitekten Valentien + Valentien Wessling
Plandatum:	17.07.1992 19.02.1993 22.06.1993 16.07.1993 29.10.1993

Die Gemeinde N e u f a h r n b. F r e i s i n g erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.


GI
WA
WA
WA
WR
MI
464,8
NORDEN
20kV
Übersichtsplan M. 1 : 5000

A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der Nutzung

 Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für den Gemeinbedarf

Zulässig sind:

 Kindergarten mit 4 Gruppen und den dazugehörigen Freiflächen, sowie Personalwohnungen

Der Kindergarten ist im Grundsatz durch die im Plan eingetragene Lage des Planzeichens bestimmt, geringe Lageverschiebungen innerhalb der Baugrenzen sind zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

a) Die maximale Grundflächenzahl beträgt für die Fläche Gemeinbedarf

GRZ = 0,35

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Stellplätze mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der Grundflächenzahl dahingehend zu berücksichtigen, daß die festgesetzte Grundflächenzahl durch diese Anlagen nur um max. 50 % überschritten werden darf.

b) 1500 Geschoßfläche als Höchstwert; höchstens 1500 qm zulässig.

c) I + D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; Dach- bzw. Galeriegeschoß zulässig.

d) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschoßen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

5. Höhenlage der Gebäude

a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf 0,60 m, gemessen von der vorhandenen natürlichen Geländeoberkante, nicht überschreiten.

b) Beim Kindergarten als öffentliches Gebäude soll die Erdgeschoßebene barrierefrei zu erreichen sein.

c) Die Wandhöhe darf höchstens 7,00 m betragen, gemessen von der vorhandenen natürlichen Geländeoberkante.

6. Gestaltung

a) Als Dachform für das Gebäude sind nur geneigte Dächer zulässig.

b) Die Dachneigung muß zwischen 10 - 15° betragen.

c) Dacheinschnitte sind unzulässig.

d) Als sichtbare Materialien sind zulässig:

- für Außenwände: geputztes Mauerwerk, ausnahmsweise geschlämmtes Mauerwerk oder helles Sichtziegelmauerwerk

- für Dächer: nicht-reflektierende Blechdeckung, Glasdeckung, sowie extensive Begrünung

7. Stellplätze, Wegeflächen, Nebenanlagen, Werbeanlagen

a) St Fläche für Stellplätze

b) Außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der eigens festgesetzten Fläche für Stellplätze sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Motorräder unzulässig.

c) Die Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu errichten.

d) Befestigte Flächen, Pflasterungen und Plattenbeläge sind mit offenen Fugen herzustellen, so daß das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickern kann.

e) Werbeanlagen sind unzulässig.

8. Öffentliche Verkehrsflächen

a) Straßenbegrenzungslinie

b) 2,0 5,0 Fahrbahn, Gehweg

c) Straßenbegleitgrün

d) Pflasterungen und Pflasterstreifen, sowie sonstige, gestalterische Maßnahmen sollen bei den Verkehrsflächen im Bereich vor dem Kindergarten den Vorrang des Fußgängers vor dem Fahrverkehr baulich hervorheben.

e) Für den F+R-Weg ist nur wassergebundene Decke zulässig.

9. Einfriedung

Einfriedung ist nur als unmittelbar notwendige Umgrenzung der Freiflächen des Kindergartens zulässig. Zulässig ist ein sockelloser Zaun. Die Höhe des Zauns der Kindergarten-Freifläche muß den Vorschriften des Kindergartengesetzes entsprechen. Der Zaun ist zum Teil zu hinterpflanzen. Bei den Wohnterrassen ist eine Abgrenzung nur durch Hecken zulässig.

10. Versorgung, Entsorgung

Das Gebäude muß vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen werden.

11. Sicherung vor hohem Grundwasserstand

Das Gebäude soll vor den zu erwartenden höchsten Grundwasserständen gesichert werden.

12. Schallschutz

Aufenhaltsräume sind so auszuführen, daß durch den von außen einfallenden Schall ein Mittelungspegel von 38 dB(A) nicht überschritten wird.

13. Grünordnung

a)  öffentliche Grünfläche

b) zu pflanzende Bäume

Bei den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäumen sind geringe Abweichungen in der räumlichen Lage zulässig.

c) Bei der Ganghofer Straße ist das Straßenbegleitgrün auch als Ortsrandeingrünung vorzusehen.
Bei Bepflanzung mit Sträuchern sind Blickbeziehungen nach außen vorzusehen. Baumpflanzung ist nur in einer einheitlichen Art zulässig.

d) Die Gemeinbedarfsfläche Kindergarten soll im Norden und Osten eingegrünt werden. Die Eingrünung im Osten ist gleichzeitig Begleitgrün für den F+R-Weg.

e) Bei allen aufgrund der Festsetzungen notwendigen Pflanzmaßnahmen sind nur heimische Gehölze sowie die nachfolgend aufgeführten Bäume und Sträucher zulässig.

- Bäume

A Acer platanoides - Spitzahorn
Be Betula ermannii - Goldbirke
Carpinus betulus "Fastigiata"-
Säulenhainbuche
Ti Tilia cordata - Winterlinde
Ac Acer campestre - Feldahorn
Obstbäume
SA Salix alba - Kopfweide

- Sträucher

Cornus mas, Cornus sanguinea, Syringa vulgaris, Prunus spinosa, Malus floribunda, Amelanchier lamarcki, Ribes alpinum "Schmidt", Schwarze und Rote Johannisbeeren, Rosa canina, Rosa glauca, Rosa rubiginosa.

Pflanzgröße der Bäume (mit Ausnahme der Obstbäume):
Hochstämme 2 bis 4 mal verpflanzt,
Stammumfang mindestens 12 - 14 cm

Pflanzgröße der Sträucher:
2 - 3 mal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

f) Im Bereich des Kindergartens ist die Giftpflanzenliste des Bundesgesundheitsministeriums und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu beachten.

g) Die nach den Festsetzungen auf der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu fördern, zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind artengleich zu ersetzen.

14. Vermaßung

11.0 Maßzahl in Metern: z.B. 11 m

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. geplante Grünfläche

2. geplanter Fuß- und Radweg innerhalb des Grünstreifens und der landwirtschaftlichen Fläche

C) HINWEISE

1. Richtfunkstrecke

2. bestehende Grundstücksgrenze

3. aufzuhebende Grundstücksgrenze

4. 1072 Flurstücksnummer, z.B. 1072

5. [Symbol] vorgeschlagene Stellung der baulichen Anlagen

6. ▲ Zugang zum Gebäude

7. ▲F Zufahrt Feuerwehr

8. Die mit ⓐ gekennzeichnete öffentliche Verkehrsfläche ist als landwirtschaftlicher Weg gewidmet; eine Änderung ist vorerst nicht beabsichtigt.

9. Auf mögliche Immissionen im Gebiet des Bebauungsplans (Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen.

10. Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

11. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger:

München, den 13.12.1993

i.A. ....

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Grünordnung:

....

....

(Büro Valentien+Valentien, Wessling)

Gemeinde Neufahrn

Neufahrn, den 22.06.94

i.V. ....

(2. Bürgermeister)